
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司
公司债券年度报告
(2024年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。本次债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能导致投资者投资本次债券的收益水平有所波动。

二、产业政策风险

目前，发行人从事的基础设施建设、土地开发整理等业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，行业政策会有不同程度的调整，不排除宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

三、偿付风险

在债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，如果公司经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

四、存货余额较高的风险

发行人存货余额较高，主要是公司开展的土地开发整理、基础设施建设等项目，未来若项目变现速度较慢和继续投入将会给公司带来进一步的资金压力，公司面临存货余额较高的风险。

五、有息负债规模较大的风险

发行人有息负债规模较大。发行人从事的基础设施建设、土地开发整理等为资本密集型业务，未来仍存在较大投资需求。如未来发行人有息负债规模继续扩大，可能会对发行人的偿债能力带来不利影响。

六、资产负债率较高的风险

发行人资产负债率水平较高，主要是公司从事的土地开发整理、基础设施建设、安置房建设等业务资金需求量大，且回款周期长，导致发行人银行融资、债券融资等负债金额较大所致。如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对发行人的偿债能力造成不利影响。

七、对外担保规模较大的风险

发行人对外担保余额较高，主要为公司对苏州市吴中区的国有企业借款提供的担保。目前，吴中区国有资产运营情况良好，发行人对外担保总体风险可控。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	18
第二节 债券事项.....	18
一、 公司债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	32
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	33
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	36
八、 报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	38
九、 对外担保情况.....	38
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	38
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	39
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	39
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	39
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	39
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	39
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	39
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	39
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	39
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	39
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	40
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	40
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

公司/本公司/发行人/吴中城投	指	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司
吴中区	指	苏州市吴中区
实际控制人	指	苏州市吴中区人民政府
股东/控股股东/出资人/吴中国控	指	苏州市吴中国有资本控股集团有限公司
吴中文旅	指	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司
吴中新城	指	苏州吴中新城实业有限公司
新城配套	指	苏州吴中新城建设配套有限公司
润纯	指	苏州润纯水务投资有限公司
水务集团	指	苏州吴中水务发展集团有限公司
城区污水处理	指	苏州吴中城区污水处理有限公司
华东镀膜	指	苏州华东镀膜技术有限公司
文化产业	指	苏州吴中文化产业投资发展有限公司
临湖地热	指	苏州临湖地热开发有限公司
吴中国裕	指	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司
报告期	指	2024年1-12月
报告期末	指	2024年末
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司
中文简称	吴中城投
外文名称(如有)	无
外文缩写(如有)	无
法定代表人	沈博名
注册资本(万元)	528,441.81
实缴资本(万元)	527,541.81
注册地址	江苏省苏州市 吴中经济开发区苏街 103 号
办公地址	江苏省苏州市 吴中经济开发区苏街 103 号
办公地址的邮政编码	215104
公司网址(如有)	无
电子信箱	sbm111@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	沈博名
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	苏州吴中经济开发区苏街 103 号
电话	0512-65132055
传真	0512-65132055
电子信箱	sbm111@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州市吴中国有资本控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：苏州市吴中区人民政府

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，不存在受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，不存在受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
董事	李勇	职工董事	离任	2024年5月	2024年5月
董事	周超	职工董事	新任	2024年5月	2024年5月
监事	吴蔚	监事	离任	2024年12月	2024年12月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的15.38%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：沈博名

发行人的董事长或执行董事：沈博名

发行人的其他董事：潘东华、周菊坤、林水元、顾永华、郭传峰、周超

发行人的监事：姚金花、石婷、顾丽莉、严莉娟

发行人的总经理：潘东华

发行人的财务负责人：仲彩平

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进吴中区经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。公司紧紧围绕吴中区政府既定的发展战略，构建了以基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、玻璃加工为主、旅游管理、酒店管理等为辅的主营业务体系。公司目前已初步形成各具特色、综合发展的多元化经营格局，实现了资源整合和业务快速拓展。

（1）土地开发整理业务

为加快吴中区城市化进程，公司受吴中区政府的委托从事吴中区范围内土地一级开发工作。公司与吴中区政府签订了《土地一级开发整理协议》，公司通过土地整理开发，使开发地块具备招拍挂上市条件，从而获取土地开发整理收入。对于授予权限进行开发整理的吴中区范围内土地，公司按照吴中区人民政府的总体规划，实施土地拆迁、平整、七通一平或九通一平等工作，并逐步将地块交由区国土部门进行上市拍卖。

（2）基础设施建设业务

公司接受吴中区政府委托从事基础设施工程建设，与吴中区政府签订《委托代建及回购合同》，主要负责太湖路以南的城市扩建项目。基础设施建设过程中，公司利用自有资金及外部融资对受托项目进行建设。提供代建服务收取代建管理费模式，由公司和委托方签订《项目代建合同》，项目建设资金来自委托方，公司仅负责建设并收取项目代建管理费。发行人自 2019 年起实行该仅收取管理费的代建模式的主要项目包括新苏州银行总行大楼项目等。

（3）玻璃加工业务

公司玻璃加工业务的运营主体为子公司苏州华东镀膜玻璃有限公司。公司生产的钢化玻璃、镀膜玻璃、中空玻璃等主要运用于住宅、写字楼、商业楼、市政办公楼建筑外面，产品并不面对终端消费者，采用“工厂—工厂”订单化生产运营模式，随着品牌影响力和市场份额的提高，公司确立了以直销为模式的销售方式，销售重点在于大客户维护和技术服务。

（4）旅游服务业务

公司旅游服务业务主要由子公司苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司运营。作为国家 5A 级景区——苏州市吴中太湖旅游区的市场主体，吴中文旅秉承“廉洁、高效、务实、创新”的文化理念，以打造“太湖旅游第一运营商”为企业目标，围绕旅游主业展开布局，形成了景区门票及服务、旅行社业务和游船服务等三大收入来源。

（5）酒店餐饮业务

酒店业是公司重要的产业之一，长期以来保持着持续、稳定的成长，是公司利润的重要来源之一。截至目前，公司主要持有临湖温泉项目、澹台湖会议中心、皇家金煦酒店、苏州东大街和颐酒店、东山精品酒店、苏州太湖假日酒店、苏州太湖智选假日酒店等项目，均已投入运营。公司的酒店业务主要由苏州临湖地热开发有限公司、苏州吴中文化产业投资发展有限公司以及苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司等子公司运营。

（6）租赁业务

公司持有的租赁物业资产较为分散，业务运营主体包括子公司苏州市吴中区工业资产经营有限公司、苏州大地投资有限公司、苏州吴中新城实业有限公司和苏州吴中文化产业投资发展有限公司等。公司自持物业资产主要包括运河风光带法国公园项目、浦庄工业园项目、金茂工业园、东山科技园项目和天域大厦等。

（7）污水处理业务

公司污水处理业务由子公司苏州吴中水务发展集团有限公司负责运营，水务集团旗下拥有 2 家污水厂，分别为苏州吴中城区污水处理有限公司和苏州吴中金庭污水处理有限公司。苏州吴中水务发展集团有限公司自 2015 年 4 月成立以来，业务板块兼顾公益类项目和市场化运作项目，主要包括工程建设、项目代建、全区污水管网一体化运营、独立设施运维管理以及城区、金庭污水公司的运行监管。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）土地开发整理业务

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由土地开发主体实施，通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的行为。

根据国家自然资源部发布的《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年我国开展和验收土地整治项目 1.64 万个，同比增长 17.1%，建设总规模达 162.63 万公顷。2017 年，供应国有建设用地 60.31 万公顷（904 万亩），同比增长 13.5%，其中工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.28 万公顷、3.09 万公顷、8.43 万公顷和 36.52 万公顷。

当前，我国正处于工业化、城市化的重要阶段，经济转型升级处于关键时期，由此带来的旧城改造、新城开发、拆迁安置工程将产生巨大的土地市场需求，主要体现为新增建设用地和存量建设用地开发需求的放量增长。随着城镇建设用地供给压力的增加，以国土资源节约集约利用推进发展方式的转变亦成为当务之急，土地再开发、再利用规模不断攀升。长远来看，土地作为不可再生的稀缺资源将保持升值趋势，我国土地开发行业拥有巨大的市场潜力和良好的发展前景。

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将以提升城市品质为核心，以存量提质改造为重点，推动城市更新和产城融合，全面开展美丽宜居城市建设，促进以城市为基础、以产业为保障的产城融合，开展土地征收成片开发方案编制报批，通过产业存量更新带动城市形象更新和城市功能完善。

未来，吴中区将开展土地复垦整理，用好城乡建设用地增减挂钩政策，盘活存量土地；推动乡镇工业进园区，提高土地资源使用效益，带动经济结构优化，加大土地置换和土地储备，为吴中区新一轮发展提供土地资源。发行人土地开发业务发展前景广阔。

（2）基础设施建设业务

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡居民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2019 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）为 60.60%。根据国务院研究发展中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 65% 左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十四五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

近年来，吴中区坚持以高标准规划为引领，不断优化提升城市品质。2022 年，吴中区基础设施建设全面快速推进：苏州湾地下空间全面竣工，龙湖东吴天街开业运营；独墅湖第二通道主线隧道贯通，阴横山连接线基本建成，苏同黎公路、中山路二期建成通车；新增公共停车泊位 4566 个，新辟、优化公交线路 31 条；建设海绵城市项目 82 个，新增口袋公园 10 个，建成防洪闸、排涝站 26 座；通过国家级县域节水型社会达标建设省级验收；人防、电力、通讯、燃气、照明等设施不断完善；垃圾分类实现全域覆盖，“三定一督”小区达 100%；完成老旧小区综合整治 23 个、既有住宅加装电梯 15 部。

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将加强城市设计和标志性建筑设计，融入现代化、个性化、人性化元素，打造一批精品工程、亮点工程、示范工程，全面提升品质感和宜居性。开展美丽宜居街区和绿色社区创建，建设美丽街区、示范路、口袋公园。加快市政基础设施和公共服务设施维护，推进海绵城市建设，改造供排水、电网、地下管网、交通运输网、道路、照明、消防、雨污管网、电梯、停车场等各类设施，实现绿色化、信息化、智能化。

（3）玻璃加工业务

玻璃二次制品即深加工玻璃，是利用一次成型的平板玻璃为基本原料，根据使用要求，采用不同的加工工艺制成的具有特定功能的玻璃产品。平板玻璃通过深加工这一过程，被赋

予了新的功能，提高了产品的技术含量和附加值，从而扩大了应用领域。加工玻璃不仅与国民经济的支柱产业—建筑业、交通运输业密切相关，而且也是国防工业、电子、能源、信息、高新技术产业必不可少的重要基础材料。

镀膜玻璃就是使用不同的材料在玻璃基片表面沉积一个新的材料表面，以改变玻璃的光学、电学、机械和化学等方面性能，达到装饰、节能、环保及可再生能源等目的的玻璃深加工产品。通过镀膜技术在玻璃上增加膜层，使得镀膜玻璃不仅色彩艳丽，颜色上可呈现蓝色、绿色、金茶色、银灰色、翡翠色等，是建筑物、汽车的良好装饰材料，而且品种繁多，具有吸热、遮阳、热反射、自洁、防辐射、导电、电磁屏蔽等功能。

中空玻璃是指两片或多片玻璃以有效支撑均匀隔开并周边黏接密封，使玻璃层间形成有干燥气体中间层的制品。原片可以采用普通白玻璃、着色玻璃、镀膜玻璃，也可对其进行钢化或夹层处理。这种产品具有隔音、隔热、防结露和降低能耗的作用，被广泛应用于建筑、交通、冷藏。

国家《节能中长期专项规划》指出：“鼓励采用蓄冷、蓄热空调及冷电联供技术，中央空调系统采用风机水泵变频调速技术，节能门窗、新型墙体材料等。”而采光窗节能主要取决于其所安装的玻璃。要达到国家现有的建筑节能尺度，建筑物的采光窗必需应用中空玻璃、Low-E 镀膜玻璃等工程玻璃。有数据显示，通过玻璃门窗造成的能耗占建筑总能耗的 40%。我国深加工玻璃产业面临巨大的发展空间。

随着哥本哈根联合国全球天气变化大会的落幕，推进节能减排，寻求和探索低碳、环境友好型的经济增长模式成为全球当务之急。建筑采暖和制冷作为温室气体的主要排放源，其空间结构、功能、产业性质和运行机制直接决定着中国节能减排目标能否实现的一部分。

目前，国内有各类镀膜生产线 500 多条，年产量在 6,000 万平方米左右。作为行业内的领先企业，苏州华东镀膜技术有限公司以节能玻璃为主要产品，面对国内外市场，采用成熟可靠、先进合理的技术方案，积极采用成熟可靠的工艺装备，企业在同行竞争中有明显的市场优势，企业市场前景较好。

（4）旅游服务业务

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将建设高品质旅游业集群核心区，形成苏州太湖国家旅游度假区、东山—临湖太湖原乡度假区、木渎吴文化体验区、太湖新城—横泾—旺山都市田园休闲区、大运河文体旅融合展区、甪直鱼米水乡休闲区 6 大文化旅游集聚区。以注重游客体验感为导向，完善智慧旅游服务体系。以“吴中好物”为主线，融合文化、运动、观景、节会、共享农庄等体验活动，扩大“好物联盟”空间范围，嵌入式设计精品线路，推动由观光型旅游向体验型、医养型、亲子型、研学型休闲度假旅游转型。加快建设太湖体育运动休闲小镇等文体旅项目，发挥旺山村省级乡村旅游重点村品牌效应。实施“太湖民宿”品牌提升工程，重点打造东山三山村、金庭明月湾村、甪直湖浜村、临湖柳舍村、越溪旺山村、横泾东林渡 6 大民宿集聚区，全面提升品牌可持续发展路径、产品价值、管理服务、品牌传播输出。

近年来，吴中区坚持“山水苏州、人文吴中”的目标定位和“苏州吴中，太湖最美的地方”旅游形象逐步确立，不断整合区内资源，加大财力投入，完善配套功能，广泛宣传推介，旅游业成为全区经济发展新增长点，三产所占比重逐年上升。未来，吴中区将积极实施“走进太湖”的旅游发展战略，要将环太湖旅游经济带建成国内一流、国际知名的旅游度假胜地，重点打造依托太湖和吴文化的环太湖旅游业。进一步壮大旅游企业，优化产业结构，提升旅游产业核心竞争力；旅游业发展带来的客流量增长将进一步推动酒店板块发展。

（5）酒店餐饮业务

我国的酒店服务行业是最早向外资开放的行业之一，1982 年出现了第一家合资酒店“北京建国酒店”，在此后的二十年中，我国酒店行业伴随着旅游行业的快速发展，取得了良好的发展趋势，已基本形成全面覆盖型、高档集中型和低端集中型品牌格局。

本土酒店管理集团中，高星级酒店的发展占据主导地位，四、五星级酒店在本土酒店管理集团中所在比例高达 70%以上。与此同时，如家、格林豪泰、7 天等经济型集团通过扩张，均已进入全球酒店集团前 50 强。而国际酒店管理集团方面，大多数的国际酒店集团还是以中、高端档次酒店为主，只有少数酒店集团是以全档次酒店配备进行全方位发展，如洲际集团、雅高集团和温德姆集团等在中国市场都同时拥有相当数量的顶级五星级酒店和三、四星级的经济型快捷酒店。

2011 年以来，受国内经济增速下滑以及政策因素影响，酒店服务行业进入低谷。面对复杂的社会经济形势，酒店纷纷谋划转型，通过融入“互联网+”架构，满足旅客个性化订制需求等方式创新服务种类，吸引消费者并进一步细分市场。近三年来，我国酒店投资额仍保持增长态势，随着宏观经济新常态逐渐形成，酒店服务行业有望迎来新一轮发展的黄金时期。

吴中区基础设施完善、政策环境优良、旅游资源得天独厚，为本地酒店服务业务的发展创造了良好的机遇。吴中区内既拥有苏州怡景太湖高尔夫酒店、宝岛花园酒店等综合性服务酒店，也拥有锦江之星、汉庭、莫泰 168 等商务快捷酒店，酒店服务种类涵盖客房、餐饮、健身、娱乐、会展、休闲等，呈现出多层次、立体化的发展格局。

（6）租赁业务

物业租赁的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于物业租赁的需求。秉承中国“十三五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，物业租赁运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，物业租赁的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于物业租赁的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目建设，都为物业租赁行业的发展起到保驾护航的作用。

随着房地产调控政策的升级，我国物业租赁市场投资出现小幅回落，但总体保持在较高水平。国家统计局数据显示，2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%。值得关注的是，在通胀压力越来越大的预期下，物业租赁投资价值再次提升，投资需求开始积极转向物业租赁市场。

近年来，吴中区政府着力推进现代服务业发展，要求进一步增强“中心城市核”的服务配套功能，推动楼宇经济、数字经济、创意经济、平台经济等都市服务业态茁壮成长。充分利用中心城区和开发区吴中大道沿线楼宇载体等新兴产业，探索建设一批“四新”经济创新基地，加快生活性服务业提质。在政府政策的支持和引导下，随着作为物业租赁市场主要客户群体的金融、科技信息、高科技、医疗服务以及专业服务企业逐步入驻，核心地带租金水平有望小幅上涨。核心区域新增需求将带动核心商圈内优质商业物业市场发展。

（7）污水处理业务

我国水资源总量在全球排名第六，仅次于巴西、俄罗斯、加拿大、美国和印度尼西亚，但我国人口数量庞大，2019 年人均水资源占有量只有 2077.7 立方米，不到全球人均量的三分之一，是全球人均水资源最贫乏的国家之一，而污水再生利用是解决水资源短缺的重要方式之一。

上世纪 80 年代以来，我国工业化、城市化进程加快，人民生活水平不断提高，生活用水、工业用水总量大幅增加，污水排放总量随之加大，根据中国城乡建设统计年鉴数据显示，我国污水排放量连年扩大，2019 年我国城市污水排放总量达到 554.65 亿立方米，污水处理需求巨大。国家政策不断引导行业向规范化方向发展，资本技术实力雄厚的企业优势将进一步凸显，与此同时，整体实力较弱的企业将较难在行业中立足，逐步被优势企业兼并取代，污水处理行业市场集中度有望进一步提升。

2021年1月，发改委等10部委联合发布的《关于推进污水资源化利用的指导意见》中提出将放开再生水政府定价，并以多种渠道加大财政资金支持。污水资源化指导意见有望推动我国再生水利用率，进一步推动污水处理行业市场规模扩大，同时，将污水处理费用纳入再生水成本，有望助力企业提升利润。

（8）公司行业地位及未来发展

公司自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进吴中区经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。公司未来将继续紧紧围绕吴中区政府既定的发展战略，完善以基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、玻璃加工为主、旅游管理、酒店管理等为辅的主营业务体系，实现资源整合和业务快速拓展。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三）业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基本建设	23,417.00	20,362.61	13.04	21.55	52,421.86	45,584.23	13.04	37.67
加工业务	14,800.52	14,496.30	2.06	13.62	16,639.58	14,922.92	10.32	11.96
管理费	-	-	-	-	5,268.87	-	100.00	3.79
现代服务	1,358.81	979.45	27.92	1.25	1,434.47	1,060.11	26.10	1.03
旅游服务	5,366.31	3,878.70	27.72	4.94	5,964.72	4,081.33	31.58	4.29
酒店餐饮	18,933.24	14,814.08	21.76	17.42	22,260.81	16,890.08	24.13	16.00
租赁业务	18,373.42	2,573.19	86.00	16.91	18,328.06	1,554.36	91.52	13.17
污水处理费	10,363.94	7,631.95	26.36	9.54	9,242.40	9,125.96	1.26	6.64
空中课堂授课收入	1,685.59	1,342.95	20.33	1.55	1,520.84	1,026.04	32.53	1.09
房产销售	1,403.10	1,176.86	16.12	1.29	1,436.68	1,082.48	24.65	1.03

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
会务服务	3,844.38	2,184.08	43.19	3.54	2,363.93	1,580.22	33.15	1.70
排水业务	4,273.58	3,467.74	18.86	3.93	-	-	-	-
其他	4,852.41	4,772.53	1.65	4.47	2,287.85	1,469.58	35.77	1.64
合计	108,672.30	77,680.44	28.52	100.00	139,170.07	98,377.31	29.20	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

适用 不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
基本建设	基本建设	23,417.00	20,362.61	13.04	-55.33	-55.33	0.03
加工业务	加工业务	14,800.52	14,496.30	2.06	-11.05	-2.86	-80.08
酒店餐饮	酒店餐饮	18,933.24	14,814.08	21.76	-14.95	-12.29	-9.84
租赁业务	租赁业务	18,373.42	2,573.19	86.00	0.25	65.55	-6.04
合计	—	75,524.18	52,246.18	—	-31.12	-33.83	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- (1) 发行人基本建设收入较上年下降 55.33%，成本较上年下降 55.33%，主要系随着基础设施建设项目的陆续完工，2024 年确认收入和成本有所下降。
- (2) 发行人加工业务毛利率较上年下降 80.08%，主要系近期受房地产市场低迷的影响，公司玻璃加工订单有所减少，故收入减少，而固定成本未明显减少，导致毛利率下降。
- (3) 发行人管理费收入和毛利率较上年下降 100%，主要系 2024 年未确认代建管理费所致；
- (4) 发行人租赁业务成本较上年上升 65.55%，主要系为进一步优化租赁管理服务，发行人增加了人员投入和服务所用物资的采购，故成本明显上升；
- (5) 发行人污水处理业务毛利率较上年上升 1992.11%，主要系污水处理费收入有所增长，同时发行人进一步控制成本支出，故毛利率上升明显；
- (6) 发行人空中课堂授课成本较上年上升 30.89%，毛利率下降 37.51%，主要系发行人增加相关人力、物资的支出，故成本有所上升、毛利率有所下降。
- (7) 发行人房产销售毛利率较上年下降 34.59%，主要系 2024 年出售的房产建设成本较高，故毛利率较低；

(8) 发行人会务服务收入和成本较上年上升 62.63% 和 38.21%，毛利率较上年上升 30.28%，主要系客户会议数量增长，故收入明显增长，由于部分成本为固定成本，故成本增长幅度低于收入，故毛利率有所增长；

(9) 发行人 2024 年合并范围增加了苏州吴中城投排水有限公司，该公司产生的排水业务纳入发行人合并范围，故收入、成本、毛利率均有增长。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期内的业务发展目标

公司主要发展目标为积极配合政府整体规划，充分利用吴中区独特的地理优势，结合城市发展的总体规划，积极参与吴中区内道路交通、旧城改造、污水管网、生态治理、轨道交通等基础设施建设。公司还将通过直接建设、合作建设等多种方式，建成一批现代化高品位商业综合体，不断壮大自身实力，展现国有资产的优势，努力营造政府主导、企业主体、市场化运作的经营城市新模式。随着公司投资的商业综合体逐步建成，公司的自营业能力将大幅提高，加上公司原有的玻璃加工、旅游开发、酒店管理等业务，进一步转型为具备自主经营、有较强盈利能力的综合性集团公司。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司主营业务为受经济和政策影响较大的行业。随着未来市政建设计划和宏观经济因素的影响，公司土地开发整理、玻璃加工、旅游管理、酒店管理、租赁服务等业务均有可能受到不同程度的影响，营业收入、利润水平可能出现一定的下滑。

公司将整合资源，强化各业务板块经营能力和抗风险水平，并积极推进融资工作，拓展融资渠道。同时，减少资金闲置，降低资金成本、运营成本，努力提高自身盈利能力。公司将继续围绕以人为本，打造一支知识上全面、业务上精通，懂市场、善经营、精管理的经营管理队伍。

六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

(二) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行

独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范自身关联交易行为，公司根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定。

与关联方发生的金额在 50,000 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的关联交易由业务部门、财务部门、副总经理签批后，报总经理审批。

与关联方发生的金额在 50,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易由业务部门、财务部门、副总经理、总经理签批后，报董事会审批。

发行人关联交易涉及与关联方资金往来的，遵照《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司资金往来规范管理制度》执行。

公司明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金往来：	
苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	81,250.00
苏州吴中交通投资建设有限公司	29,003.71
苏州运河新岸建设发展有限公司	1,600.00
江苏东吴路桥建设集团有限公司	14,365.65

3. 担保情况

适用 不适用

报告期内，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 64.84 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

(五) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(六) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	22 吴城 G3
3、债券代码	137556.SH
4、发行日	2022 年 7 月 21 日
5、起息日	2022 年 7 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.94
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司，开源证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 吴城 F1
3、债券代码	182634.SH
4、发行日	2022 年 9 月 7 日
5、起息日	2022 年 9 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 吴城 F1
3、债券代码	250076.SH
4、发行日	2023 年 3 月 2 日
5、起息日	2023 年 3 月 3 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 3 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.66
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
--------	---

2、债券简称	23 吴城 F2
3、债券代码	250763.SH
4、发行日	2023 年 4 月 27 日
5、起息日	2023 年 4 月 27 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 27 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	23 吴城 F3
3、债券代码	251638.SH
4、发行日	2023 年 7 月 6 日
5、起息日	2023 年 7 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 7 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 吴城 F1
3、债券代码	254769.SH

4、发行日	2024年5月16日
5、起息日	2024年5月17日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2029年5月17日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24吴城G1
3、债券代码	241997.SH
4、发行日	2024年11月20日
5、起息日	2024年11月21日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2029年11月21日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.46
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、天风证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25吴城G1
3、债券代码	242225.SH
4、发行日	2025年1月10日

5、起息日	2025年1月10日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2030年1月10日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.04
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、天风证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	25吴城G2
3、债券代码	242711.SH
4、发行日	2025年4月15日
5、起息日	2025年4月16日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2030年4月16日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.21
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、天风证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	137556.SH
债券简称	22 吴城 G3
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	182634.SH
债券简称	22 吴城 F1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	250076.SH
债券简称	23 吴城 F1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	250763.SH
债券简称	23 吴城 F2
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	251638.SH
债券简称	23 吴城 F3
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	254769.SH
债券简称	24 吴城 F1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	241997.SH
债券简称	24 吴城 G1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	242225.SH
债券简称	25 吴城 G1
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执	-

行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	
---------------------------	--

债券代码	242711.SH
债券简称	25 吴城 G2
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
254769.SH	24 吴城 F1	否	-	5.00	0.00	0.00
241997.SH	24 吴城 G1	否	-	3.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

适用 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产项目投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
254769.SH	24 吴城 F1	5.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00
241997.SH	24 吴城 G1	3.00	0.00	3.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

适用 不适用

3. 募集资金用于临时补流

适用 不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
254769.SH	24 吴城 F1	偿还公司债券本金	是	是	是	是
241997.SH	24 吴城 G1	偿还公司债券本金	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

适用 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：137556.SH

债券简称	22 吴城 G3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 7 月 22 日，兑付日为 2025 年 7 月 22 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：182634.SH

债券简称	22 吴城 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 9 月 8 日，兑付日为 2025 年 9 月 8 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：250076.SH

债券简称	23 吴城 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 3 月 3 日，兑付日为 2026 年 3 月 3 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：250763.SH

债券简称	23 吴城 F2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 4 月 27 日，兑付日为 2026 年 4 月 27 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：251638.SH

债券简称	23 吴城 F3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 7 月 7 日，兑付日为 2026 年 7 月 7 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

行情况	
-----	--

债券代码：254769.SH

债券简称	24 吴城 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 5 月 17 日，兑付日为 2029 年 5 月 17 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：241997.SH

债券简称	24 吴城 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 11 月 21 日，兑付日为 2029 年 11 月 21 日。（上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：242225.SH

债券简称	25 吴城 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 1 月 10 日，兑付日为 2030 年 1 月 10 日。 (上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息)</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：242711.SH

债券简称	25 吴城 G2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券无担保。</p> <p>2、偿债计划 本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 4 月 16 日，兑付日为 2030 年 4 月 16 日。 (上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息)</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层
签字会计师姓名	李小平、缪仇慰

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	137556.SH、182634.SH、250076.SH、250763.SH 、251638.SH、254769.SH、241997.SH、 242225.SH、242711.SH
债券简称	22 吴城 G3、22 吴城 F1、23 吴城 F1、23 吴城 F2 、23 吴城 F3、24 吴城 F1、24 吴城 G1、25 吴城 G1、25 吴城 G2
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	谢歌
联系电话	0512-62936343

（三）资信评级机构

适用 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以

上
适用 不适用

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	银行存款、其他货币资金	407,970.20	32.41	主要是银行存款有所增长
应收票据	应收银行承兑汇票	2,112.45	1,472.54	应收银行承兑汇票有所增长
应收账款	应收工程款、货款等	359,881.67	-11.72	-
预付款项	应收工程款等	13,653.81	-43.61	账龄 1 年以内的预付款项有所下降
其他应收款	与其他单位的拆借款、往来款等	1,241,960.89	13.82	-
存货	土地整理、基础设施建设项目等	1,849,413.33	14.12	-
其他流动资产	待抵扣进项税、预缴税金	13,815.28	139.49	待抵扣进项税有所增长
长期股权投资	对苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司等合联营企业的投资款	159,769.73	6.43	-
其他权益工具投资	对苏州市吴中农业发展集团有限公司等参股企业的投资款	311,056.44	10.86	-
其他非流动金融资产	对苏州吴中数字科文投资基金合伙企业（有限合伙）等合伙企业的出资款	10,200.00	30.77	对苏州吴中数字科文投资基金合伙企业（有限合伙）的投资额有所增长
投资性房地产	商铺、厂房、酒店式公寓等	593,867.49	-0.05	-
固定资产	自用的房屋及建筑物、机器设备、运输工具等	124,990.49	3.88	-
在建工程	在建的会议中心、产业园、公寓等	515,619.89	-0.66	-
无形资产	土地使用权、特许使用权	133,104.08	-1.20	-
商誉	对苏州华东镀膜玻璃有限公司合	5,179.20	-	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
	并产生的商誉			
长期待摊费用	装修费	928.83	25.46	-
递延所得税资产	信用减值准备、内部交易未实现利润产生的可抵扣暂时性差异	2,657.97	0.11	-
其他非流动资产	预付土地款等	156,099.25	1.27	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
存货	1,849,413.33	88,459.17	-	4.78
投资性房地产	593,867.49	102,913.48	102,913.48	17.33
固定资产	124,990.49	11,293.98	-	9.04
无形资产	133,104.08	13,273.35	-	9.97
货币资金	407,970.20	55,845.00	-	13.69
合计	3,109,345.59	271,784.99	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：54.85 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：11.02 亿元，收回：12.16 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺

的情况

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：53.71亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：37.22亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期内，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：34.33%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

在日常经营中，公司致力于服务吴中区经济发展，与吴中区其他国有企业形成良性互动，因此公司形成了一定额度的非经营性其他应收款，系双方因调整资金需求而形成的往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在6个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在6个月-1年内（含）的		
尚未到期，且到期日在1年后的	53.71	100%
合计	53.71	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前5名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	8.13	35.61	良好	往来款，尚未到承诺的还款期限	未来2-3年	尚未到期，且到期日在1年后
苏州市木渎集团有限公司	0.27	5.58	良好	往来款，尚未到承诺的还款期限	未来2-3年	尚未到期，且到期日在1年后
西山国家现代农业示范园区有限公司	-	3.75	良好	往来款，尚未到承诺的还款期限	未来2-3年	尚未到期，且到期日在1年后
苏州西山中科实验动物有限公司	-0.20	3.08	良好	往来款，尚未到承诺的还款期限	未来2-3年	尚未到期，且到期日在1年后
苏州市吴中区老干部活动中心	0.20	2.67	良好	往来款，尚未到承诺的还款期限	未来3年	尚未到期，且到期日在1年后

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况**(一) 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 160.31 亿元和 150.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.27%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	63.79	64.45	128.24	85.35%
银行贷款	-	13.05	8.97	22.02	14.65%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	76.84	73.42	150.26	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 81.55 亿元，且共有 40.5 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 328.37 亿元和 352.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.47%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	73.83	70.65	144.48	40.94%
银行贷款	-	105.64	98.18	203.82	57.76%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	1.01	3.58	4.59	1.30%
合计	-	180.48	172.41	352.89	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 59 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 81.55 亿元，且共有 48.3 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 2 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	914,343.22	735,945.83	24.24	-
应付票据	236,591.00	258,521.56	-8.48	-
应付账款	32,137.21	17,959.43	78.94	账龄 1 年以内的应付工程款有所增长
预收款项	307.04	39.51	677.05	账龄 1 年以内的预收款项有所增长
合同负债	2,611.05	3,316.44	-21.27	-
应付职工薪酬	3,017.58	1,480.57	103.81	计提的工资、奖金、津贴和补贴有所增长
应交税费	39,259.06	39,185.73	0.19	-
其他应付款	217,147.07	143,396.68	51.43	对其他单位的往来款有所增长
一年内到期的非流动负债	740,972.56	552,509.74	34.11	多只已发行的债券将于一年内到期，故转入该科目
其他流动负债	131,022.79	190,238.52	-31.13	发行的超短融有所下降
长期借款	1,001,764.20	848,419.90	18.07	-
应付债券	725,010.56	906,540.53	-20.02	-
长期应付款	237,078.92	179,034.69	32.42	政府转接的专项债券有所增长
递延收益	1,870.95	80.05	2,237.22	前期收到的政府补助陆续转入其他收益
递延所得税负债	54,748.14	54,818.30	-0.13	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：12,889.65 万元

报告期非经常性损益总额: -17,077.05 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的:

适用 不适用

(二) 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
苏州临湖地热开发有限公司	是	100%	地热项目投资；地热的开发利用；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	38,275.78	7,892.55	66.67	66.67
苏州吴中水务发展集团有限公司	是	100%	水利、水务项目的设计、投资、经营管理；基础设施建设项目建设管理；企业资产管理；市政工程、绿化景观工程的施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	335,500.76	170,256.87	10,363.94	4,454.80
苏州智慧城市发展有限公司	是	100%	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；软件开发；建筑物清洁服务；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；信息技术咨询服务；建筑材	119,244.29	13,646.39	351.19	135.75

		料销售；汽车拖车、求援、清障服务；共享自行车服务；小微型客车租赁经营服务；充电桩销售；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营；充电控制设备租赁；集中式快速充电站（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）					
--	--	--	--	--	--	--	--

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：48.97亿元

报告期末对外担保的余额：43.07亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-5.90亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：31.11亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的10%： 是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或下列地点查阅：

(一) 发行人：苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 联系地址：苏州吴中经济开发区苏街 103 号 联系人：钱江 联系电话：0512-65132055 邮政编码：215104 (二) 主承销商：东吴证券股份有限公司 联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼联系人：谢歌 联系电话：0512-62936343 邮政编码：215021。

(以下无正文)

(以下无正文，为苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位: 苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	4,079,701,990.50	3,081,148,787.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	21,124,547.31	1,343,343.06
应收账款	3,598,816,727.23	4,076,592,132.51
应收款项融资		
预付款项	136,538,138.48	242,152,474.71
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,419,608,863.85	10,911,400,617.83
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,494,133,314.15	16,206,439,659.34
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	138,152,825.11	57,686,937.81
流动资产合计	38,888,076,406.63	34,576,763,953.04
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,597,697,269.00	1,501,116,390.32
其他权益工具投资	3,110,564,350.59	2,805,809,734.07

其他非流动金融资产	102,000,000.00	78,000,000.00
投资性房地产	5,938,674,850.00	5,941,481,100.00
固定资产	1,249,904,936.58	1,203,260,861.20
在建工程	5,156,198,934.03	5,190,300,523.99
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,331,040,826.17	1,347,210,482.47
开发支出		
商誉	51,792,000.00	51,792,000.00
长期待摊费用	9,288,307.56	7,403,690.09
递延所得税资产	26,579,682.15	26,550,870.58
其他非流动资产	1,560,992,542.62	1,541,355,599.14
非流动资产合计	20,134,733,698.70	19,694,281,251.86
资产总计	59,022,810,105.33	54,271,045,204.90
流动负债:		
短期借款	9,143,432,227.80	7,359,458,347.22
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,365,910,000.00	2,585,215,600.00
应付账款	321,372,134.53	179,594,314.80
预收款项	3,070,398.76	395,132.94
合同负债	26,110,509.84	33,164,443.52
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	30,175,754.32	14,805,665.10
应交税费	392,590,553.60	391,857,259.00
其他应付款	2,171,470,675.11	1,433,966,797.88
其中: 应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,409,725,601.22	5,525,097,420.21
其他流动负债	1,310,227,912.32	1,902,385,177.62
流动负债合计	23,174,085,767.50	19,425,940,158.29

非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	10,017,642,000.00	8,484,199,000.00
应付债券	7,250,105,555.55	9,065,405,277.79
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,370,789,249.87	1,790,346,870.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	18,709,458.50	800,500.79
递延所得税负债	547,481,388.73	548,182,951.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	20,204,727,652.65	19,888,934,600.25
负债合计	43,378,813,420.15	39,314,874,758.54
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5,275,418,050.00	5,125,418,050.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	1,937,067,162.52	4,032,951,803.13
减: 库存股		
其他综合收益	312,356,891.19	312,356,891.19
专项储备		
盈余公积	284,782,520.50	248,512,450.30
一般风险准备		
未分配利润	3,382,688,750.37	3,308,321,478.67
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计	11,192,313,374.58	13,027,560,673.29
少数股东权益	4,451,683,310.60	1,928,609,773.07
所有者权益(或股东权益)合计	15,643,996,685.18	14,956,170,446.36
负债和所有者权益(或股东权益)总计	59,022,810,105.33	54,271,045,204.90

公司负责人: 沈博名 主管会计工作负责人: 潘东华 会计机构负责人: 仲彩平

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位:苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:		

货币资金	1,138,343,848.64	647,322,628.58
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,460,532,509.53	3,987,076,059.53
应收款项融资		
预付款项	52,000,000.00	55,500,000.00
其他应收款	22,479,079,909.42	19,794,769,968.06
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,257,632,095.52	5,800,480,881.14
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	33,387,588,363.11	30,285,149,537.31
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,186,607,106.85	12,662,273,105.32
其他权益工具投资	2,598,173,664.07	2,590,648,664.07
其他非流动金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	548,872,100.00	532,474,900.00
固定资产	38,508,090.48	55,051,613.68
在建工程	2,645,207.15	16,599,401.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		6,000,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,384,806,168.55	15,873,047,684.07
资产总计	49,772,394,531.66	46,158,197,221.38
流动负债：		

短期借款	1,233,000,000.00	1,436,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	663,000,000.00	490,000,000.00
应付账款	316,756,232.69	119,017,142.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9,081,365.43	99,510.20
应交税费	296,660,387.63	294,161,542.41
其他应付款	21,208,186,144.06	17,463,628,192.20
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,151,584,701.37	3,849,302,358.29
其他流动负债	1,310,000,000.00	1,900,000,000.00
流动负债合计	30,188,268,831.18	25,552,208,745.10
非流动负债：		
长期借款	897,350,000.00	527,500,000.00
应付债券	6,433,981,666.66	7,672,294,444.46
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	861,009,497.56	1,531,209,497.56
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	111,281,133.97	107,181,833.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,303,622,298.19	9,838,185,775.99
负债合计	38,491,891,129.37	35,390,394,521.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,275,418,050.00	5,125,418,050.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,838,677,067.07	2,838,677,067.07
减：库存股		
其他综合收益	328,532,576.91	328,532,576.91
专项储备		
盈余公积	284,782,520.50	248,512,450.30

未分配利润	2,553,093,187.81	2,226,662,556.01
所有者权益（或股东权益）合计	11,280,503,402.29	10,767,802,700.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,772,394,531.66	46,158,197,221.38

公司负责人：沈博名 主管会计工作负责人：潘东华 会计机构负责人：仲彩平

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	1,086,722,900.29	1,391,700,667.95
其中：营业收入	1,086,722,900.29	1,391,700,667.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,139,035,619.62	1,277,704,358.67
其中：营业成本	776,804,337.03	983,773,082.17
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	31,465,612.57	27,919,320.29
销售费用	52,218,273.93	43,393,717.33
管理费用	269,704,732.53	228,945,983.73
研发费用		
财务费用	8,842,663.56	-6,327,744.85
其中：利息费用	27,131,786.04	12,252,133.18
利息收入	19,042,958.81	20,365,082.57
加：其他收益	351,979,741.10	38,631,969.93
投资收益（损失以“-”号填列）	43,873,107.05	7,016,751.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	31,600,878.68	-2,375,164.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-2,806,250.00	10,385,317.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,393,958.27	-814,893.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	8,848.60	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	334,348,769.15	169,215,455.06
加：营业外收入	2,705,538.04	1,672,109.70
减：营业外支出	208,157,800.94	2,253,433.57
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	128,896,506.25	168,634,131.19
减：所得税费用	17,416,565.10	31,709,656.04
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	111,479,941.15	136,924,475.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	111,479,941.15	136,924,475.15
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	110,637,341.90	136,944,487.07
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	842,599.25	-20,011.92
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	111,479,941.15	136,924,475.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	110,637,341.90	136,944,487.07
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	842,599.25	-20,011.92
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：沈博名 主管会计工作负责人：潘东华 会计机构负责人：仲彩平

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	250,044,488.00	595,104,632.77
减：营业成本	204,960,520.92	455,842,295.80
税金及附加	2,154,401.68	1,673,336.36
销售费用		
管理费用	47,762,065.96	46,849,286.32
研发费用		
财务费用	36,741.76	-1,553,024.68
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	339,079,851.45	33,606,891.00
投资收益（损失以“-”号填列）	26,252,028.81	3,714,835.81

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,752,028.81	-2,375,164.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16,397,200.00	-9,316,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		500.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	376,859,837.94	120,298,865.78
加：营业外收入		
减：营业外支出	315,760.00	510,500.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	376,544,077.94	119,788,365.78
减：所得税费用	13,843,375.94	12,578,105.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	362,700,702.00	107,210,260.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	362,700,702.00	107,210,260.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	362,700,702.00	107,210,260.33
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：沈博名 主管会计工作负责人：潘东华 会计机构负责人：仲彩平

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	883,354,983.12	985,978,277.81
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,770,742,978.06	1,492,037,192.27
经营活动现金流入小计	2,654,097,961.18	2,478,015,470.08
购买商品、接受劳务支付的现金	764,618,016.79	966,273,259.44
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	197,163,878.45	205,586,877.91

支付的各项税费	85,655,536.50	78,771,887.57
支付其他与经营活动有关的现金	2,589,416,768.64	1,146,776,119.85
经营活动现金流出小计	3,636,854,200.38	2,397,408,144.77
经营活动产生的现金流量净额	-982,756,239.20	80,607,325.31
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	15,036,302.44	82,497,689.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		92,264.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	43,462,361.65	
投资活动现金流入小计	58,498,664.09	82,589,953.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	205,189,155.87	1,332,253,419.00
投资支付的现金	101,305,000.00	124,190,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,519,463.29	1,711,770,080.00
投资活动现金流出小计	312,013,619.16	3,168,213,499.00
投资活动产生的现金流量净额	-253,514,955.07	-3,085,623,545.11
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,211,217,880.00	1,138,788,760.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,061,217,880.00	1,138,788,760.00
取得借款收到的现金	28,675,342,284.01	20,683,922,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	496,100,000.00	445,922,520.38
筹资活动现金流入小计	30,382,660,164.01	22,268,633,680.38
偿还债务支付的现金	25,560,424,259.82	16,857,272,754.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,041,311,507.20	1,329,160,542.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	200,000.00	100,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	608,450,000.00	515,322,500.00
筹资活动现金流出小计	28,210,185,767.02	18,701,755,797.14
筹资活动产生的现金流量净额	2,172,474,396.99	3,566,877,883.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	936,203,202.72	561,861,663.44

加：期初现金及现金等价物余额	2,585,048,787.78	2,023,187,124.34
六、期末现金及现金等价物余额	3,521,251,990.50	2,585,048,787.78

公司负责人：沈博名 主管会计工作负责人：潘东华 会计机构负责人：仲彩平

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	106,616,428.39	110,220,798.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,744,557,951.86	2,326,757,550.78
经营活动现金流入小计	3,851,174,380.25	2,436,978,349.65
购买商品、接受劳务支付的现金		1,744,573.82
支付给职工及为职工支付的现金	4,955,935.97	5,213,125.31
支付的各项税费	14,342,844.25	18,921,085.60
支付其他与经营活动有关的现金	2,073,963,490.66	1,178,498,897.74
经营活动现金流出小计	2,093,262,270.88	1,204,377,682.47
经营活动产生的现金流量净额	1,757,912,109.37	1,232,600,667.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	9,500,000.00	76,568,120.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	9,500,000.00	76,568,120.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,366,756.05	8,282,709.92
投资支付的现金	515,106,972.72	905,313,256.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	516,473,728.77	913,595,965.92
投资活动产生的现金流量净额	-506,973,728.77	-837,027,845.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	150,000,000.00	
取得借款收到的现金	9,112,000,000.00	7,269,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		159,900,000.00
筹资活动现金流入小计	9,262,000,000.00	7,428,900,000.00

偿还债务支付的现金	9,416,550,000.00	6,834,460,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	605,367,160.54	538,657,332.42
支付其他与筹资活动有关的现金	263,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	10,284,917,160.54	7,373,117,332.42
筹资活动产生的现金流量净额	-1,022,917,160.54	55,782,667.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	228,021,220.06	451,355,489.32
加：期初现金及现金等价物余额	647,322,628.58	195,967,139.26
六、期末现金及现金等价物余额	875,343,848.64	647,322,628.58

公司负责人：沈博名 主管会计工作负责人：潘东华 会计机构负责人：仲彩平

